

An architectural rendering of a modern, multi-story apartment building. The building features a facade of vertical grey panels and large windows. Balconies with blue metal railings and yellow awnings are visible. In the foreground, a lush garden with green grass, colorful flowers, and young trees is shown. Three children are playing in the garden, and a man and a woman are standing on a balcony. The sky is blue with scattered white clouds.

Spittelweg Root

Ein Projekt der
Pro Familia Root



Mitten im Dorf begegnen sich die Generationen.

Root ist demnächst um ein attraktives Quartier reicher: An zentraler Lage, gleich hinter dem denkmalgeschützten Gasthaus Rössli, entstehen für die Wohnbaugenossenschaft Pro Familia Root unter dem Namen Spittelweg Root vier grosszügige Wohnhäuser mit Familien- und Senioren-Wohnungen. 31 lichtdurchflutete Wohnungen insgesamt, alle durch eine blühende Gartenlandschaft mit den umliegenden historischen Bauten verbunden. Jedes der mehrgeschossigen Gebäude für sich ist dabei in Gestaltung, Materialwahl und Grundriss ganz individuell – ob mit Satteldach

und Holzfassade, ob mit elegantem Flachdach und fein profilierter Metallfassade. Das Quartier ist verkehrsfrei, besitzt einen malerischen Aussenraum mit Gartenflächen, Fuss- und Velowegen, Begegnungszonen und Spielplätzen und ist über eine gemeinsame Einstellhalle erschlossen. Alles in allem: eine lebensfrohe Einladung zum Mehrgenerationenwohnen, eine willkommene Durchmischung von Wohn- und Lebensstilen und eine nachhaltige Belebung und Aufwertung des Dorfcentrums von Root.





Über die grossen Fenster gelangt viel Licht in die mit Eichenparkett ausgestatteten Wohnräume. Die Küchen mit Glaskeramikherd und Granitabdeckung verfügen ebenfalls über Parkettboden. Jede Wohnung hat ein Réduit, einen Anschluss für eine private Waschmaschine sowie einen grosszügigen gedeckten Balkon bzw. Sitzplatz.





Das Dorf hat Anschluss an die Zukunft.

Root ist wie geschaffen dazu, Menschen in ihrer ganzen Vielfalt willkommen zu heissen. Denn die Gemeinde mit ihren rund 4500 Einwohnern im Herzen der Zentralschweiz bietet allen etwas. Hier kann man seine Ruhe geniessen, gemütlich entlang der Reuss spazieren oder oben in Michaelskreuz die unvergleichliche Aussicht geniessen. Hier lässt sich aber auch vortrefflich die Kameradschaft in einem der zahlreichen Vereine pflegen. Nahe am Geschehen ist Root ohnehin: Dank den Autobahnanschlüssen Gisikon/Root und Buchrain ist zum Beispiel Zürich weniger als eine halbe

Stunde entfernt, Luzern knapp zehn Minuten. Für ausgezeichnete ÖV-Verbindungen ist ebenso gesorgt: mit der Bahnlinie Zürich–Luzern oder mit den Buslinien Richtung Sins, Rotkreuz, Küssnacht und Luzern. Die Kinder hingegen dürfen gern hierbleiben – sie gehen in den fünf öffentlichen Schulhäusern von Root zum Unterricht, alle bequem zu Fuss erreichbar. Und die Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe haben wir noch gar nicht erwähnt! Alles in allem: der ideale Ort für ein vielfältiges Quartier und eine neue Dorfgeneration, wie sie demnächst im Spittelweg Root beginnt.



Situation und Umgebung

Die vier Gebäude am Spittelweg sind durch die abwechslungsreich gestaltete Umgebung miteinander verbunden. Das Quartier ist verkehrsfrei und besitzt malerischen Aussenraum mit Gartenflächen, Fuss- und Velowegen, Begegnungszonen und Spielplätzen.

Spittelweg 1

2 Familien-Wohnungen mit Garten, 3,5 Zimmer
6 Familien-Wohnungen, 4,5 Zimmer

Spittelweg 5

1 Familien-Wohnung mit Garten, 3,5 Zimmer
1 Familien-Wohnung mit Garten, 4,5 Zimmer
6 Familien-Wohnungen, 4,5 Zimmer

Spittelweg 7

3 Senioren-Wohnungen mit Garten, 2,5 Zimmer
4 Senioren-Wohnungen, 2,5 Zimmer
2 Senioren-Wohnungen, 3,5 Zimmer

Spittelweg 9

1 Senioren-Wohnung mit Garten, 2,5 Zimmer
1 Senioren-Wohnung mit Garten, 3,5 Zimmer
4 Senioren-Wohnungen, 3,5 Zimmern



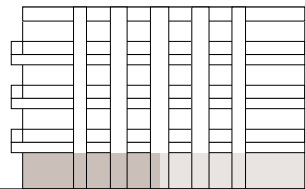
Spittelweg 1

3,5-Zimmer-Garten-Wohnung

Wohnung 1.01
 Geschoss: EG
 Nettowohnfläche: 91,7 m²
 Sitzplatz: 9,5 m²
 Privatgarten: 26,0 m²

3,5 Zimmer-Garten-Wohnung

Wohnung 1.02
 Geschoss: EG
 Nettowohnfläche: 90,5 m²
 Sitzplatz: 8,9 m²
 Privatgarten: 32,0 m²



Wohnung 1.01

Wohnung 1.02



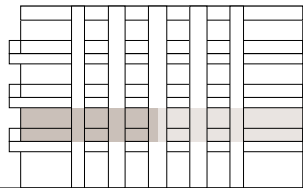
Spittelweg 1

4,5-Zimmer-Wohnung

Wohnung 1.11
 Geschoss: 1. OG
 Nettowohnfläche: 105,7 m²
 Balkon: 13,1 m²

4,5-Zimmer-Wohnung

Wohnung 1.12
 Geschoss: 1. OG
 Nettowohnfläche: 108,9 m²
 Balkon: 13,3 m²



Wohnung 1.11

Wohnung 1.12



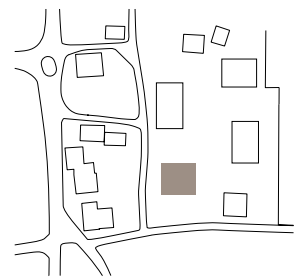
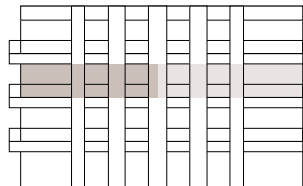
Spittelweg 1

4,5-Zimmer-Wohnung

Wohnung 1.21
 Geschoss: 2. OG
 Nettowohnfläche: 105,7 m²
 Balkon: 13,1 m²

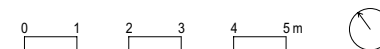
4,5-Zimmer-Wohnung

Wohnung 1.22
 Geschoss: 2. OG
 Nettowohnfläche: 108,9 m²
 Balkon: 13,3 m²



Wohnung 1.21

Wohnung 1.22



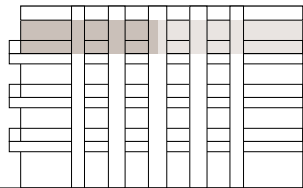
Spittelweg 1

4,5-Zimmer-Wohnung

Wohnung 1.31
 Geschoss: 3. OG
 Nettowohnfläche: 105,7 m²
 Balkon: 13,1 m²

4,5-Zimmer-Wohnung

Wohnung 1.32
 Geschoss: 3. OG
 Nettowohnfläche: 108,9 m²
 Balkon: 13,3 m²



Wohnung 1.31

Wohnung 1.32



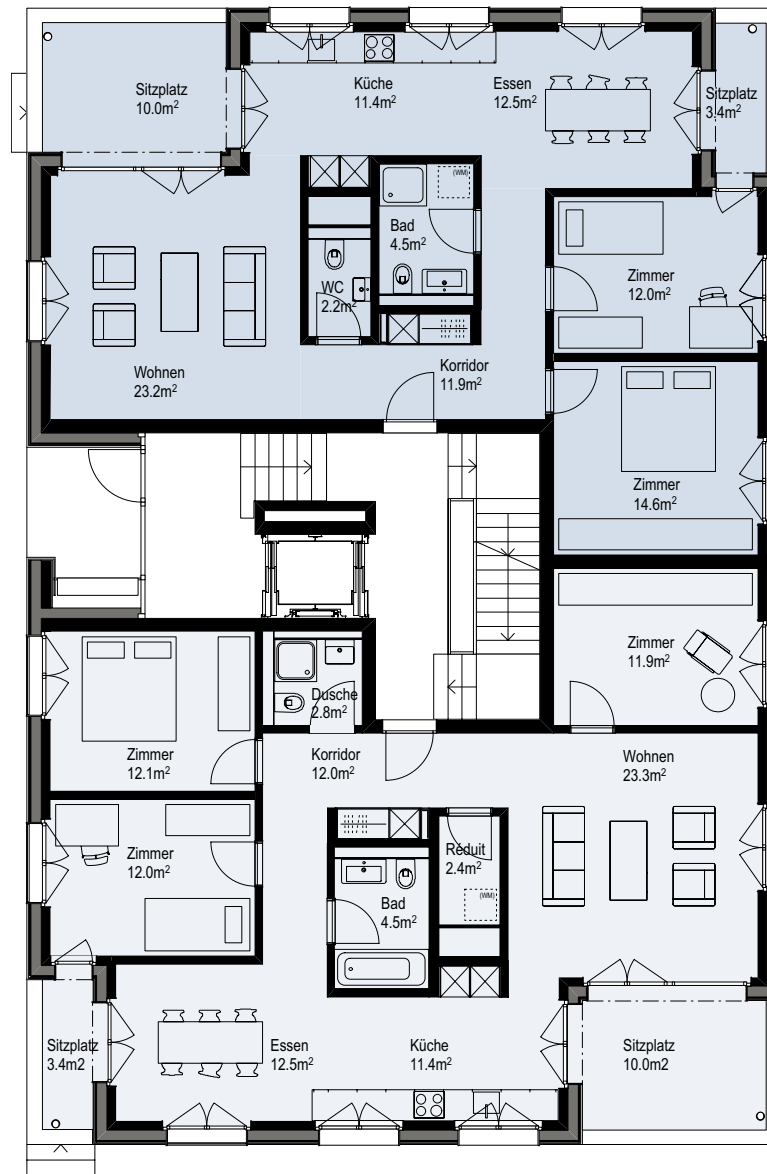
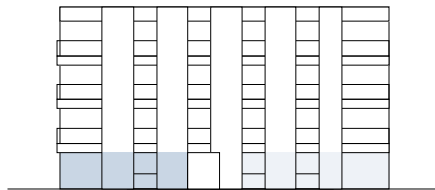
Spittelweg 5

3,5-Zimmer-Garten-Wohnung

Wohnung 5.01
Geschoss: EG
Nettowoohnfläche: 92,3 m ²
Sitzplatz: 13,4 m ²
Privatgarten: 49,0 m ²

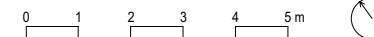
4,5-Zimmer-Garten-Wohnung

Wohnung 5.02
Geschoss: EG
Nettowoohnfläche: 104,9 m ²
Sitzplatz: 13,4 m ²
Privatgarten: 88,0 m ²



Wohnung 5.01

Wohnung 5.02



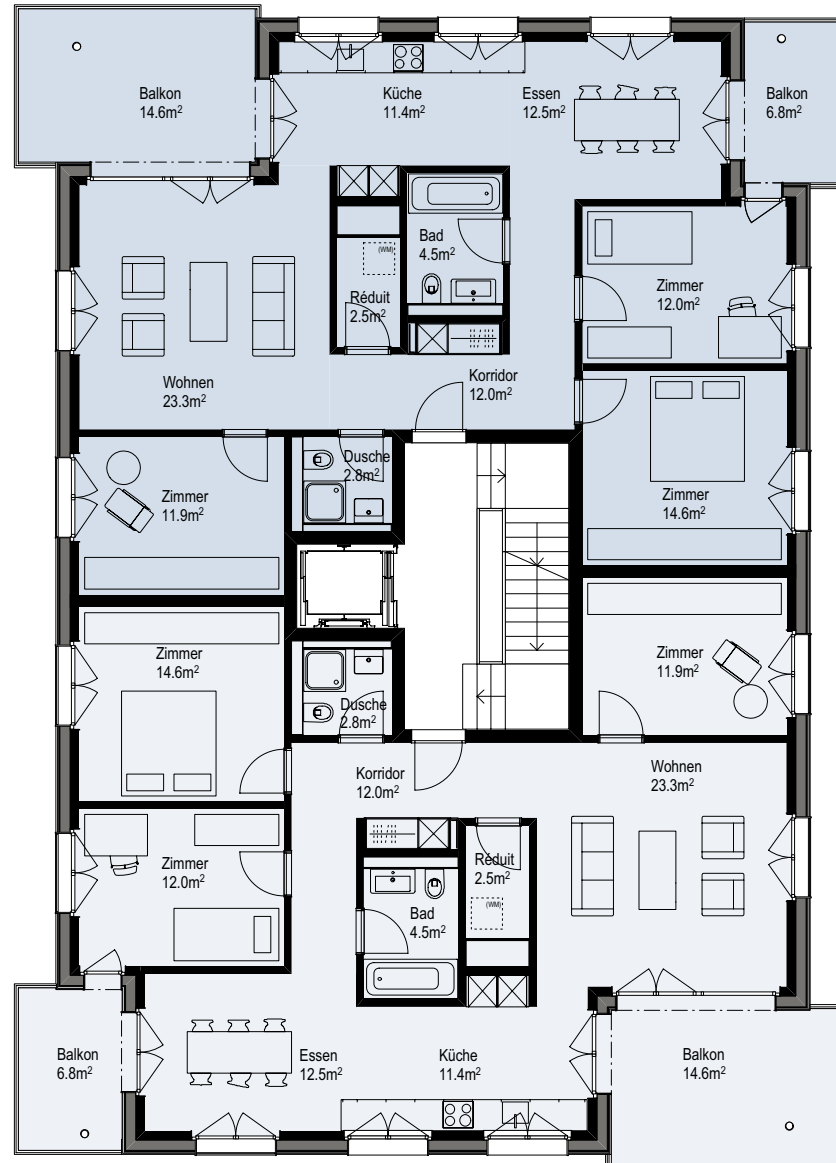
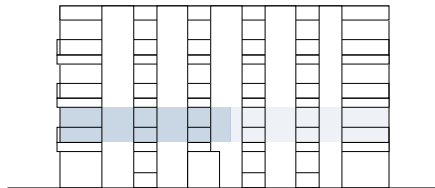
Spittelweg 5

4,5-Zimmer-Wohnung

Wohnung 5.11
 Geschoss: 1.OG
 Nettowohnfläche: 107,5 m²
 Balkon: 21,4 m²

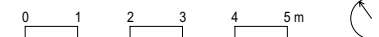
4,5-Zimmer-Wohnung

Wohnung 5.12
 Geschoss: 1. OG
 Nettowohnfläche: 107,5 m²
 Balkon: 21,4 m²



Wohnung 5.11

Wohnung 5.12



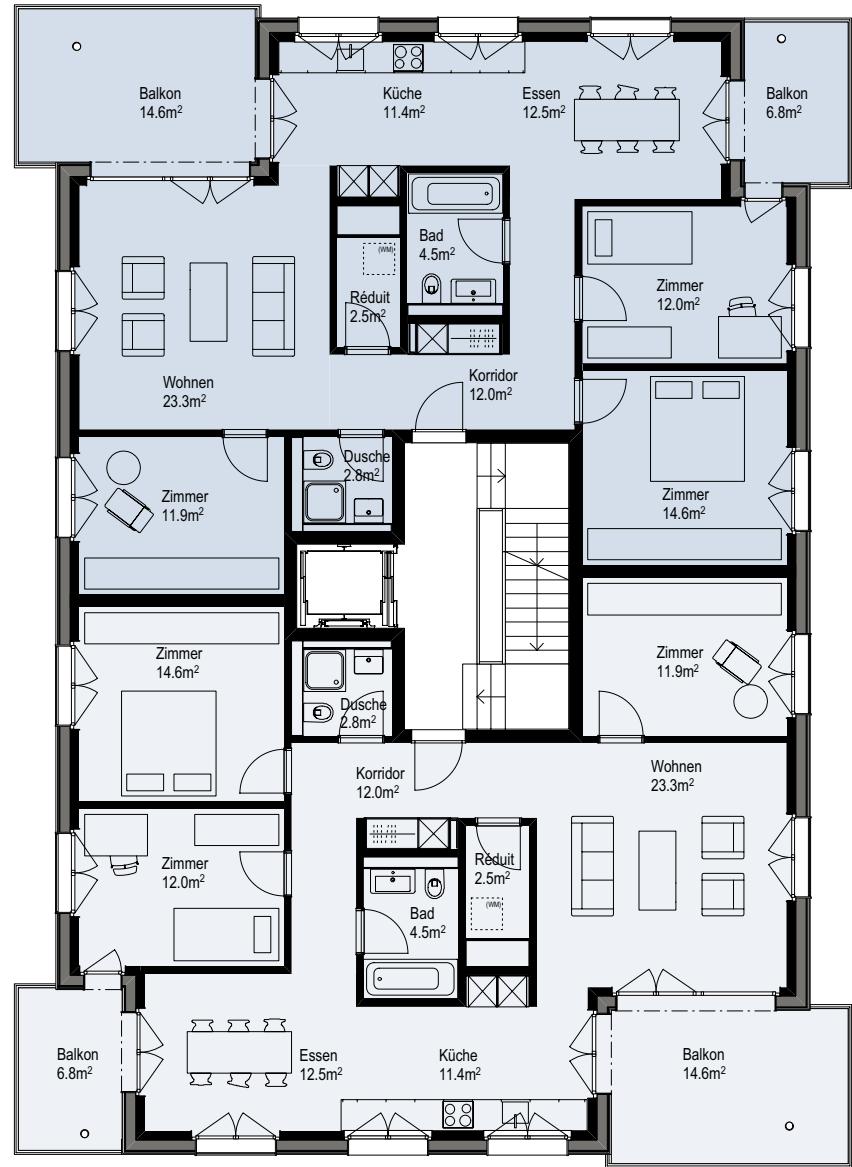
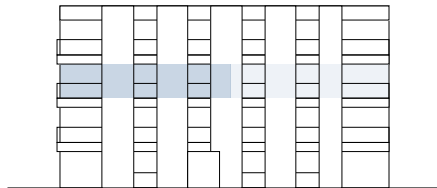
Spittelweg 5

4,5-Zimmer-Wohnung

Wohnung 5.21
 Geschoss: 2.OG
 Nettowohnfläche: 107,5 m²
 Balkon: 21,4 m²

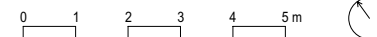
4,5-Zimmer-Wohnung

Wohnung 5.22
 Geschoss: 2. OG
 Nettowohnfläche: 107,5 m²
 Balkon: 21,4 m²



Wohnung 5.21

Wohnung 5.22



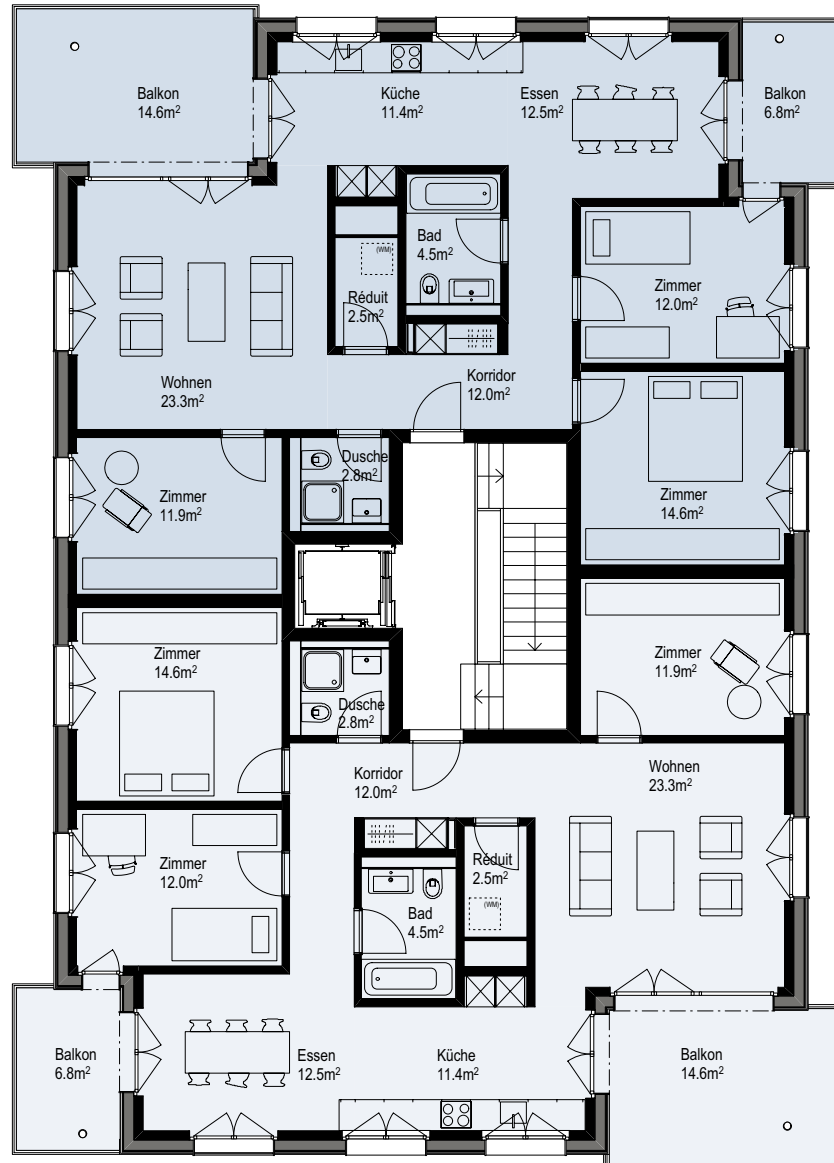
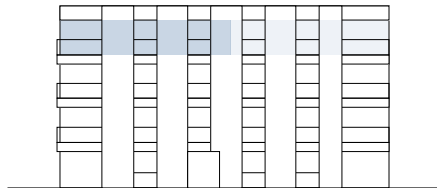
Spittelweg 5

4,5-Zimmer-Wohnung

Wohnung 5.31
 Geschoss: 3.OG
 Nettowohnfläche: 107,5 m²
 Balkon: 21,4 m²

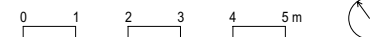
4,5-Zimmer-Wohnung

Wohnung 5.32
 Geschoss: 3. OG
 Nettowohnfläche: 107,5 m²
 Balkon: 21,4 m²



Wohnung 5.31

Wohnung 5.32



Spittelweg 7

2,5-Zimmer-Garten-Wohnung

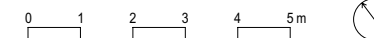
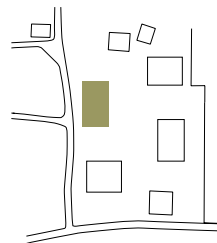
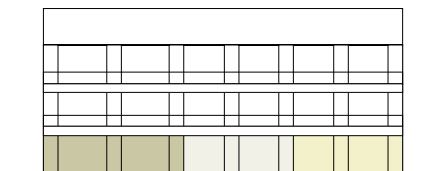
Wohnung 7.01
Geschoss: EG
Nettowoohnfläche: 54,2 m ²
Veranda: 16,4 m ²
Privatgarten: 17,0 m ²

2,5-Zimmer-Garten-Wohnung

Wohnung 7.02
Geschoss: EG
Nettowoohnfläche: 55,0 m ²
Veranda: 16,6 m ²
Privatgarten: 17,0 m ²

2,5-Zimmer-Garten-Wohnung

Wohnung 7.03
Geschoss: EG
Nettowoohnfläche: 56,1 m ²
Veranda: 19,4 m ²
Privatgarten: 20,0 m ²



Spittelweg 7

2,5-Zimmer-Wohnung

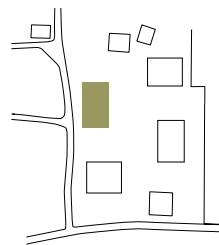
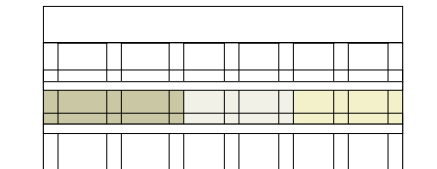
Wohnung 7.11
Geschoss: 1. OG
Nettowoohnfläche: 54,2 m ²
Veranda: 16,4 m ²

2,5-Zimmer-Wohnung

Wohnung 7.12
Geschoss: 1. OG
Nettowoohnfläche: 55,0 m ²
Veranda: 16,6 m ²

3,5-Zimmer-Wohnung

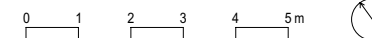
Wohnung 7.13
Geschoss: 1. OG
Nettowoohnfläche: 72,9 m ²
Veranda: 19,4 m ²



Wohnung 7.11

Wohnung 7.12

Wohnung 7.13



Spittelweg 7

2,5-Zimmer-Dachwohnung

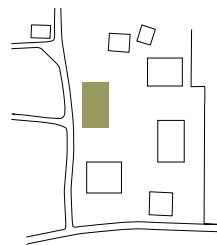
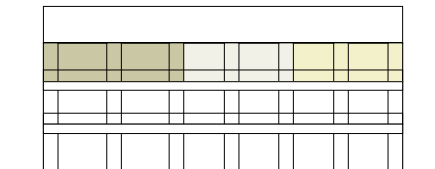
Wohnung 7.21
 Geschoss: 2. OG
 Nettowohnfläche: 54,2 m²
 Veranda: 16,4 m²

2,5-Zimmer-Dachwohnung

Wohnung 7.22
 Geschoss: 2. OG
 Nettowohnfläche: 55,0 m²
 Veranda: 16,6

3,5-Zimmer-Dachwohnung

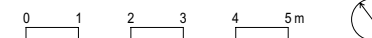
Wohnung 7.23
 Geschoss: 2. OG
 Nettowohnfläche: 72,9 m²
 Veranda: 19,4 m²



Wohnung 7.21

Wohnung 7.22

Wohnung 7.23



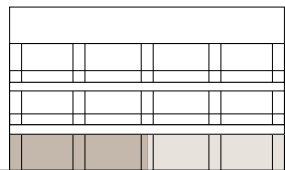
Spittelweg 9

2,5-Zimmer-Garten-Wohnung

Wohnung 9.01
Geschoss: EG
Nettowoohnfläche: 55,8 m ²
Veranda: 21,4 m ²
Privatgarten: 18,0 m ²

3,5-Zimmer-Garten-Wohnung

Wohnung 9.02
Geschoss: EG
Nettowoohnfläche: 82,9 m ²
Veranda: 21,4 m ²
Privatgarten: 15,0 m ²



Wohnung 9.01

Wohnung 9.02



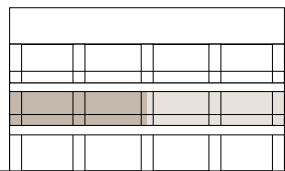
Spittelweg 9

3,5-Zimmer-Wohnung

Wohnung 9.11
 Geschoss: 1. OG
 Nettowohnfläche: 84,4 m²
 Veranda: 21,4 m²

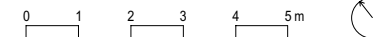
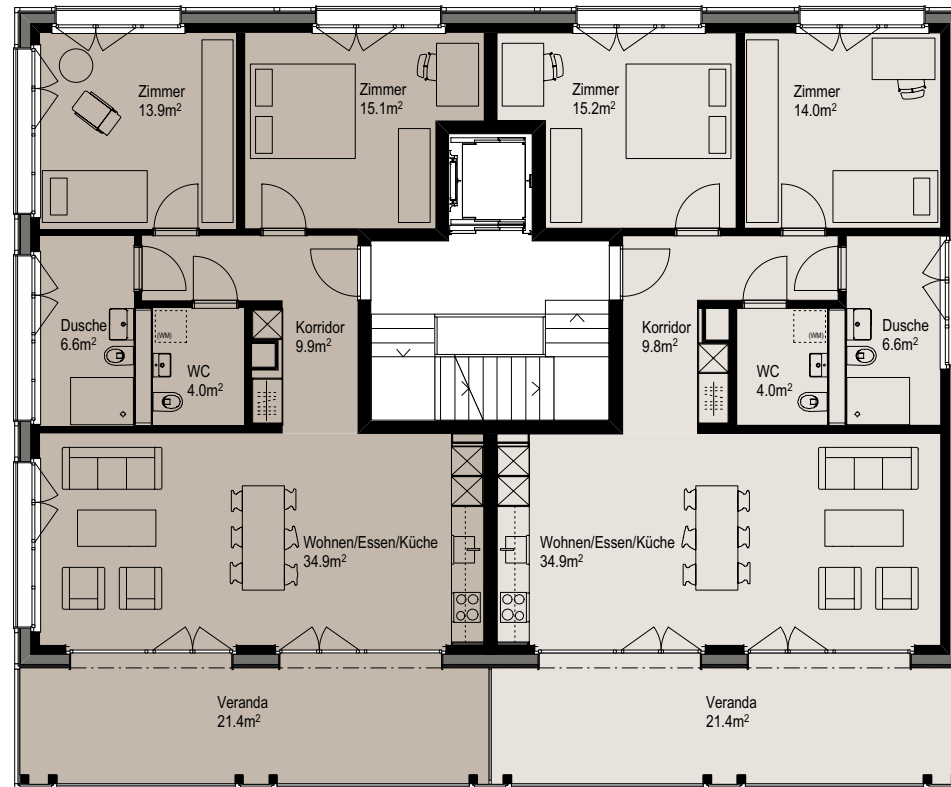
3,5-Zimmer-Wohnung

Wohnung 9.12
 Geschoss: 1. OG
 Nettowohnfläche: 84,5 m²
 Veranda: 21,4 m²



Wohnung 9.11

Wohnung 9.12



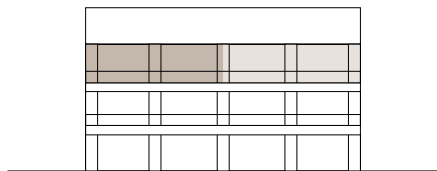
Spittelweg 9

3,5-Zimmer-Dachwohnung

Wohnung 9.21
 Geschoss: 2. OG
 Nettowohnfläche: 84,5 m²
 Veranda: 21,4 m²

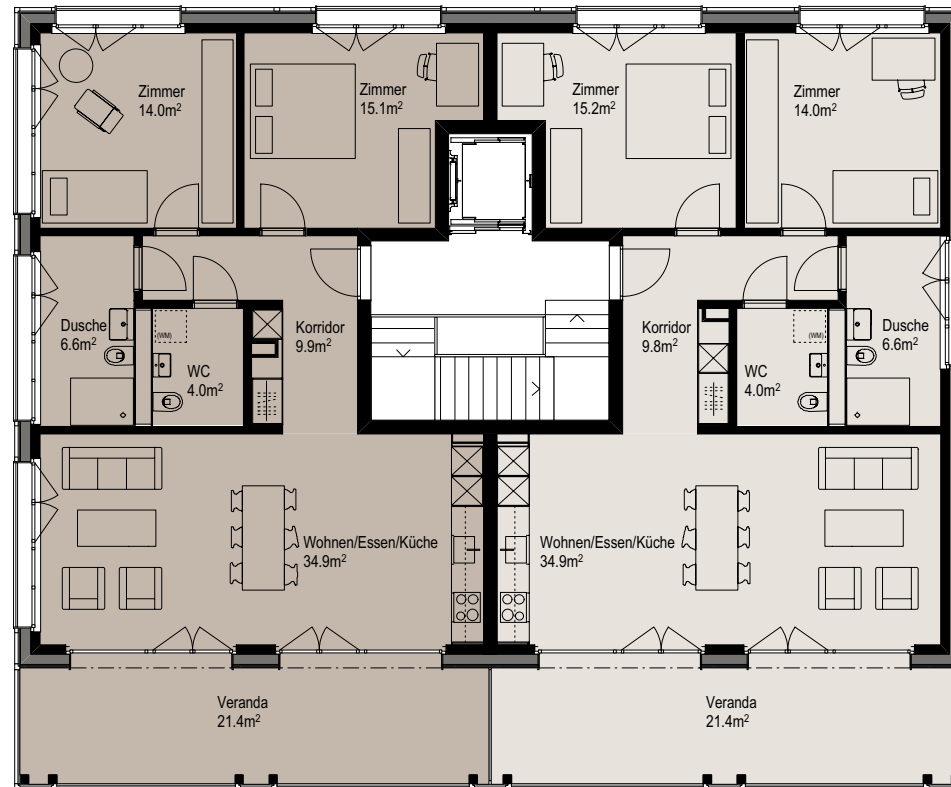
3,5-Zimmer-Dachwohnung

Wohnung 9.22
 Geschoss: 2. OG
 Nettowohnfläche: 84,5 m²
 Veranda: 21,4 m²



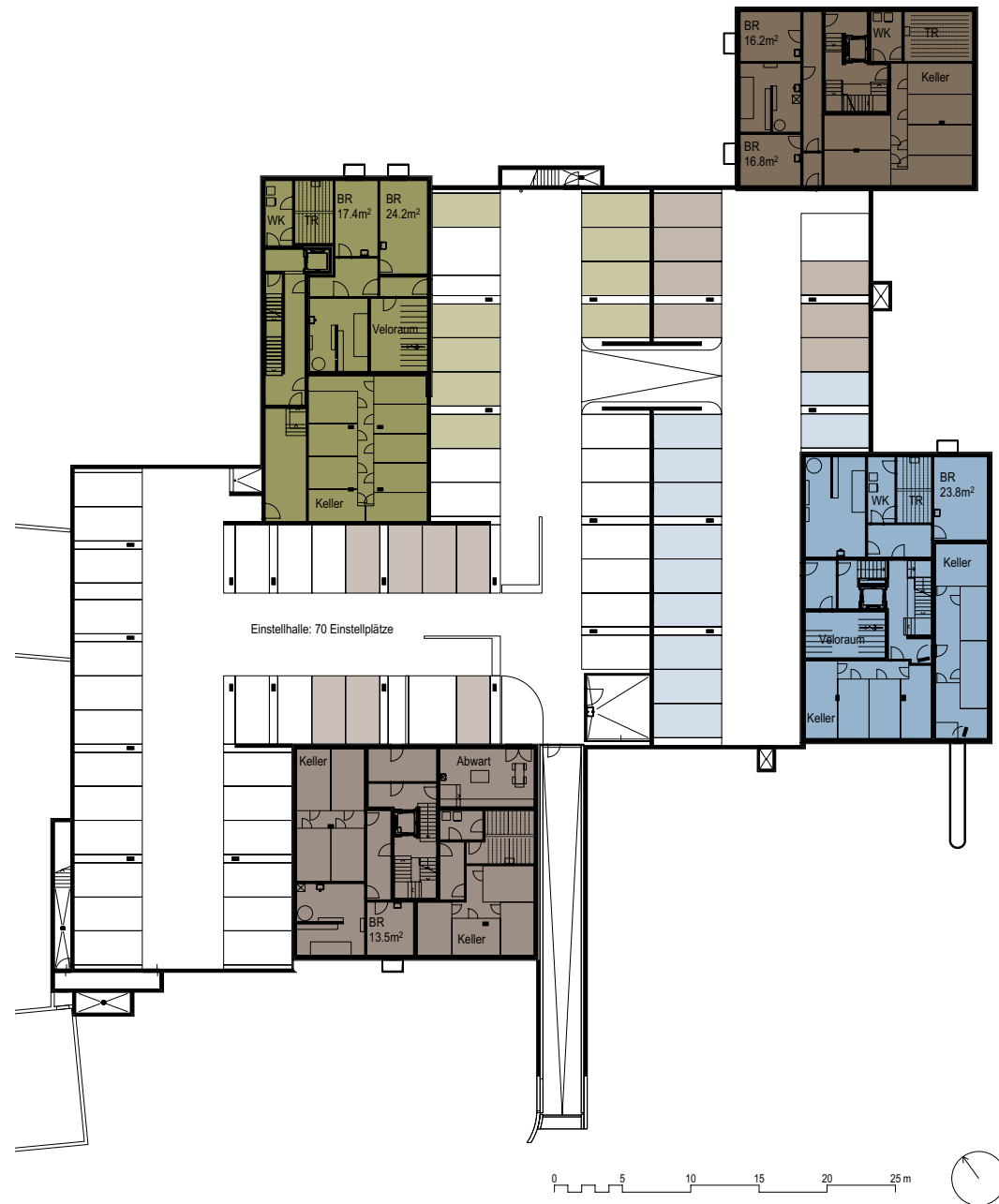
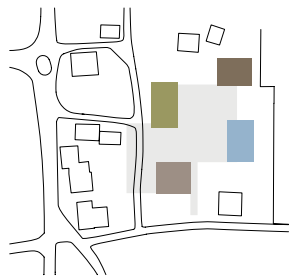
Wohnung 9.21

Wohnung 9.22



Einstellhalle

Die Zufahrt zur Einstellhalle erfolgt über den Spittelweg. Sämtliche Häuser sind direkt über die Tiefgarage erschlossen. Diese verfügt über genügend zu mietende Autoabstellplätze, die den einzelnen Häusern zugeteilt sind.



Baubeschrieb

Konstruktion

- Wände in Beton oder Mauerwerk.
- Wohnungstrennwände einschalig betoniert
- Böden, Decken, Flachdächer und Treppen in Beton, teils vorfabriziert
- Fassaden in Holz mit Holzschalungen bei Spittelweg 7 und 9
- Fassaden in Metall mit gelochten Metallpaneelen bei Spittelweg 1 und 5
- Bedachungen mit Ziegeln und nahtlosem Unterdach bei Spittelweg 7 und 9
- Flachbedachungen begrünt, nicht begehbar, bei Spittelweg 1 und 5

Fenster

- Kunststoff-Metall-Fenster mit Dreifachverglasung
- Je eine schwellenlose Balkontür bei den Wohnungen Spittelweg 7 (in Vorbereitung auf schwellenlosen Übergang mittels Holzrost)
- Metallfenster bei Laubengang Spittelweg 7

Storen

- Breitlamellen bei allen Schlafzimmerfenstern
- Sonnenstoren als Knickarmmarkisen mit manueller Bedienung

Elektroanlagen

- Telefon- und TV-Anschluss in den Wohnzimmern und je einem weiteren Zimmer
- Leerrohre in allen Zimmern
- Zimmer mit Dreifachsteckdosen und einer Lampenstelle
- Gegensprechanlage mit Türöffner
- Küchen mit genügender Anzahl Steckdosen im Arbeitsbereich, Unterbauleuchten
- Leuchten in den allgemeinen Räumen wie Keller, Treppenhaus, Hauseingang, Einstellhalle, Sitzplatz und Terrasse
- Einbauleuchten in Korridoren und Küchen

Heizung und Warmwasser

- Fernwärmeanschluss durch die RENERGIA auf Unterverteilungen pro Haus
- Zentrale Wärmemessung und individuelle Heizkostenabrechnung pro Wohnung
- Bodenheizung in allen Wohnräumen

Lüftungsanlagen

- Kontrollierte Wohnungslüftung zentral im Keller
- Mechanisch entlüftete und entfeuchtete Kellerräume
- Umluft bei Küchen-Dampfabzügen

Aufzüge

- Rollstuhlgängige Personenaufzüge mit direkter Verbindung zur Einstellhalle

Küchen

- Granitabdeckungen 30 mm mit Glaskeramikfeldern und Spülbecken
- Möbel mit Kunstharzfronten, Schubladen mit Bügelgriffen in Edelstahl
- Hochwertige Küchengeräte mit hochliegenden Backöfen (Spittelweg 7 mit Herd)
- Kühlschränke mit Gefrierfach, Dampfabzüge mit Aktivkohlefilter, Geschirrspüler

Bäder, Duschen und WCs

- Sanitärapparate weiss, verchromte Armaturen, Spiegelschränke
- Spittelweg 7 und 9 mit Möglichkeiten für IV-Einbauten
- Sämtliche Duschen «bodeneben», emaillierte Stahlbadewannen

Nebenräume

- Réduit in jeder Wohnung
- Ein zugeteilter Keller pro Wohnung
- Mehrere zu mietende Bastelräume

Waschen und Trocknen

- Waschküchen mit Waschmaschine und Tumbler
- Option pro Wohnung für Anschluss eines eigenen Wäscheturms
- Zentraler Trocknungsraum pro Objekt

Bodenbeläge

- Wohnräume inkl. der Küchen, Zimmer und Korridore mit Echtholz-Eichenparkett
- Bäder, Duschen, Réduits und WCs mit keramischen Bodenplatten
- Terrassen und Balkone mit Zementplatten oder Hartbetonbelägen
- Treppenhäuser in Beton, vorgefertigt und imprägniert

Wandbeläge

- Wände in Wohn- und Schlafräumen in Mehrschichtenputz, gestrichen
- Decken in Weissputz, gestrichen
- Keramische Wandplatten in den Nassbereichen in Bädern, Duschen und WCs

Schreinerarbeiten

- Schalldämmende Wohnungsabschlussstüren mit Dreipunkt-Sicherheitsschlössern
- Zimmertüren kunstharzbelegt mit Metallzargen
- Garderoben und Einbauschränke kunstharzbeschichtet

Balkongeländer

- Holzgeländer aussen bei den Objekten Spittelweg 7 und 9
- Staketengeländer in Metall bei Spittelweg 1 und 5

Auto-, Velo- und Motorradabstellplätze

- Autoabstellplätze in der gemeinsamen Einstellhalle
- Velo- und Motorradabstellplätze in den Aussenräumen und vorgesehenen Nebenräumen

Umgebung

- Umgebungsgestaltung nach dem Umgebungsplan des Gartenarchitekten
- Plätze und Wege teils asphaltiert, teils bekiest
- Kinderspielplätze für Klein- und grössere Kinder

Allgemein

- Alle mit Bundeshilfe geförderten Wohnbauten – für diese gelten die Rahmenbedingungen und die Grundausstattung gemäss Wohnungs-Bewertungs-System WBS – genügen den Anforderungen nach SIA 500 für «hindernisfreie Bauten».
- Dämmungen nach den Vorgaben von MINERGIE zertifiziert

Kontakt

Wir freuen uns über Ihr Interesse an den Mietwohnungen der Überbauung Spittelweg in Root. Für weitere Fragen steht Ihnen Immo123 gerne zur Verfügung.

Das Anmeldeformular für Mieter liegt dieser Broschüre bei oder kann unter www.spittelweg-root.ch heruntergeladen werden. Dort finden Sie auch den aktuellen Stand über die Verfügbarkeit der einzelnen Wohnungen.

Immo123 AG

Landenbergstrasse 3c
Postfach 3144
6002 Luzern

Telefon 041 6 123 123
info@spittelweg-root.ch
www.spittelweg-root.ch



Immobilien-Dienstleistungen

Bauherrschaft

Wohnbaugenossenschaft Pro Familia Root

Pro Familia Root setzt sich für die Bereitstellung von preisgünstigen Wohnungen für Familien, Einzelpersonen und Betagte ein.

PRO FA▲▲ILIA ROOT

Ein Projekt der Pro Familia Root. www.spittelweg-root.ch

immo 123
Immobilien-Dienstleistungen